

Žadatel: ZO Stará Silnice

Věc: Žádost o odkoupení pozemků v zahrádkové osadě

Předmět:

Členové ZO Stará Silnice č. 3 a 4 mají zájem o koupi jednotlivých zahrádek. Jedná se o pozemky parc.č. 1453, 1472, 1473 a 1474, k.ú. Jaktař. Dle původního územního plánu jsou pozemky v ploše zahrádkových osad. Dle nového územního plánu (platného od 2.1.2018) jsou pozemky zařazeny do plochy zemědělské - zahrady.

Stanoviska:

MK 12.6.2017 doporučuje prodej pozemků za cenu dle znaleckého posudku do podílového spoluvlastnictví uživatelů (předmět prodeje upravit GP dle oplocení)
Hlasování: 7-0-0

RMO : 21.6.2017, schvaluje záměr prodeje

Na základě doporučení majetkové komise prodat za cenu dle znaleckého posudku byl vypracován znalecký posudek, kdy cena za 1m² činí 370,- Kč. Žadatelé požadují slevu na 250,-/m².

MK 29.1.2018 nedoporučuje slevu, doporučuje případné splátky u kupní ceny
Hlasování: 7-0-0



MMOPP00HOQSN

Statutární město Opava
Horní náměstí 382/69
746 01 Opava

MAGISTRÁT MĚSTA OPAVY		Spis. značka
odbor majetku města -33-		
Došlo: - 4. 12. 2017		Zprac.
Č.j.: 137 135/2017		Ok. zřít.
Přílohy: 1 Poč. list. 1		

V Opavě dne 30. 11. 2017

Žádost o snížení ceny při prodeji pozemků parcelní číslo 1453, 1472, 1473, 1474 v katastrálním území Jaktář, zapsaných na LV č. 740, ve vlastnictví Statutárního města Opavy.

Dne 21.09.2016 a dále pak 22.05.2017 jsem s pověřením dalších žadatelů podal žádost o prodej výše uvedených pozemků do osobního vlastnictví.

V současné době jsou tyto pozemky zahrnuty do zahrádek členů ČZS, osada Stará silnice.


V listopadu 2017 nám byl zaslán znalecký posudek číslo 357-28/2017, v němž jsou pozemky ohodnoceny částkou 370,- Kč za 1 m².

Tato částka nám připadá neadekvátní, jelikož je nám znám fakt, že při prodeji pozemků v zahrádkářských osadách Zátíší a Kateřinky byla výsledná cena nižší a to 160,-Kč za 1m² za nezastavěnou plochu a 500,-Kč za 1m² u plochy zastavěné.

Zahrádky v této lokalitě máme v pronájmu od ČZS již od roku 1973. V minulých letech jsme nejdříve žádali o odprodej a vždy bohužel neúspěšně.

Žádáme Vás proto zdvořile o zvážení možnosti snížit cenu pozemků parcelní číslo 1453, 1472, 1473 a 1474 v kat. území Jaktář na cenu 250,-Kč za 1m², jak bylo Vámi akceptováno již v minulosti při jiných prodeji zahrádek.

S pozdravem


**Základní organizace
Českého zahrádkářského svazu
Stará silnice Opava
ev. č. 706101, IČ 689 41 731
747 07 OPAVA**
1



1:1 201



Zdroj dat: © Statutární město Opava; "Podkladová data © TOPGIS"

Výbor ČZS Stará Silnice

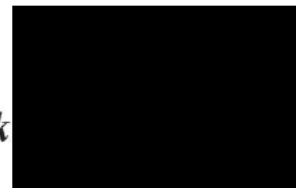
Věc : Zájemci o odkoupení pozemku parc. č. 1474 osady č.4.

V příloze předkládám žádosti jednotlivých členů osady č.4 č. parc.1474 o odkoupení zahrádek, které mají doposud v nájmu vč. výpisu katastrální mapy a situačního plánu zahrádek.

Tímto máme zažádáno o odkoupení celé osady č. 4.

V Opavě 22.5.2017

osadový důvěrník



Sp. Zhr. 24421/2016/1111



MMOPP00G0JOP

MAGISTRÁT MĚSTA OPAVY	Spis. značka
odbor majetku města -33-	
Došlo: - 9. 11. 2016	Zprac.
Č.j.: 127001/2016	Sk. zasl.
Přílohy: 11 / Poč. listů: 12	

Výbor ČZS Stará Silnice

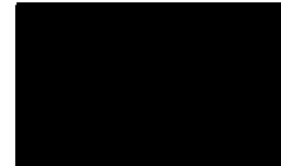
Věc : Zájemci o odkoupení pozemku parc.č. 1472 a 1473 osady č.4 .

V příloze předkládám žádosti jednotlivých členů osady č. č parc. 1472 a 1473 o okoupení zahrádek, které mají doposud v nájmu vč .katastrální mapy a výpisu z katastru nemovitostí.

Prosím o projednání ve výboru a postoupení Magistátu města Opavy.

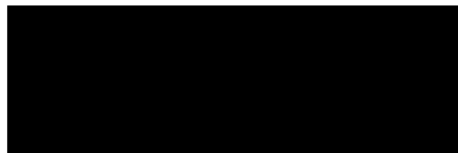
V Opavě 21.9.2016

osadový důvěrník



*Po projednání ve výboru, je vyjádření
výboru souhlas*

**Základní organizace
Českého zahrádkářského svazu
Stará silnice Opava
ev.č. 706101, IČ 689 41 731
747 07 O P A V A**





MMOPP00G0JBI

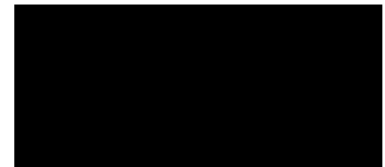
Výbor ČZS Stará Silnice

Věc: Zájemci o odkoupení pozemku 1453, osady č. 3.

V příloze předkládám žádosti jednotlivých členů osady č. 3, č. parcely 1453 o odkoupení zahrádek, které mají doposud v nájmu vč. katastr. mapy a výpisu z katastru nemovitostí.

Prosím o projednání ve výboru a postoupení Magistrátu města Opavy.

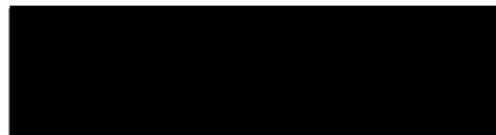
V Opavě 20. 10. 2016



osadový důvěrník

*Po projednání ve výboru, je vyjádření
výboru souhlas.*

**Základní organizace
Českého zahrádkářského svazu**
Stará silnice Opava
ev. č. 706101, IČ 689 41 731
747 07 OPAVA



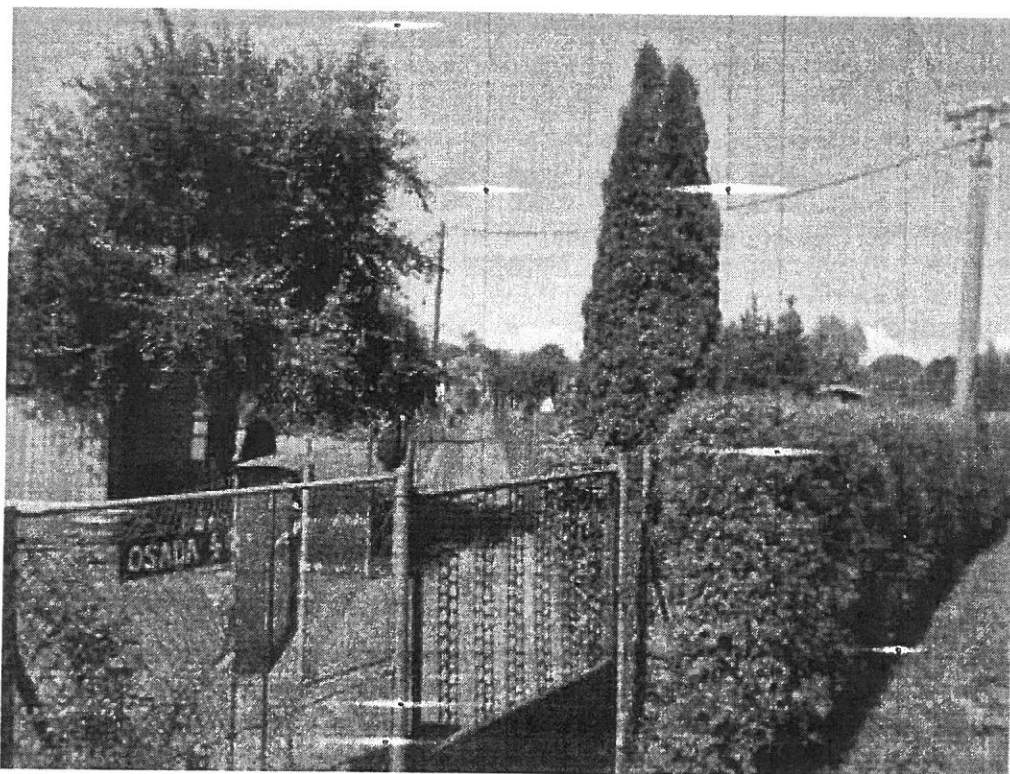
MAGISTRÁT MĚSTA OPAVY	
odbor majetku města -33	
Došlo:	- 9. 11. 2016
Čj.:	127-006/2016
Přílohy:	16 / Poč. lís. 17

Sp. zn. 24419/2016/1771

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 357-28/2017

O ceně 1m² pozemků p.č. 1453, 1472, 1473, 1474 k.ú. Jaktař, zapsaných na LV.č.740



Účel ocenění: (ocenění stávajícího stavu)

Objednavatel : Statutární město Opava
Horní náměstí 69, 74626 Opava

Zhotovitel: Ing. Lumír Šebrle
U Švédské kaple 45, 747 05 Opava
IČ: telefon: 734 462 558 e-mail:
lumir.sebrle@seznam.cz

OBVYKLÁ CENA

370 Kč/m²

Datum místního šetření: 18.7.2017 Stav ke dni : 18.7.2017

Počet stran: 10 stran Počet příloh: 6 Počet vyhotovení: 2

V Opavě, dne 30.7.2017

Ing. Lumír Šebrle

A. NÁLEZ

Znalecký úkol

- 1, Zjištění ceny nemovitosti dle platného cenového předpisu pro účely převodu.
- 2, Odhad ceny obvyklé

Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíby. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známy a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

Základní informace

Katastrální údaje : Kraj Moravskoslezský, okres Opava, obec Opava, k.ú. Jaktář
Adresa nemovité věci: Stará silnice, 747 07 Opava

Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník pozemku: Statutární město Opava, Horní náměstí 69, 74626 Opava, vlastnictví: výhradní

Přehled podkladů

- 1, Výpis z katastru nemovitostí LV č. 740 ze dne 23.6.2017 - vyhotoveno dálkovým přístupem.
- 2, Kopie katastrální mapy - vyhotoveno dálkovým přístupem
- 3, Prohlídka dne 15.7.2017

Použitá literatura

- zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v aktuálním znění ve znění vyhlášky č.441Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb.
- Zazvonil Zbyněk - Porovnávací hodnota nemovitostí, Praha, Ekpopress 2006. ISBN 80-86929-14-0
- Zazvonil Zbyněk - Odhad hodnoty pozemků, VŠE Praha- Institut oceňování majetku 2009
- Bradáč Albert a kolektiv, Oceňování a právní vztahy, Linde Praha 2004, ISBN 80-7201-441-2.
- Databáze znalce.
- Databáze realitního serveru S reality.

Místopis

Statutární město Opava je významným městem regionu s 57 676 obyvateli. Ve městě se nachází veškerá občanská vybavenost. Je sídlem několika středních škol a jedné vysoké školy.

Současný stav			Budoucí stav		
Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna <input checked="" type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna <input type="checkbox"/> nákupní zóna	Okolí :	<input type="checkbox"/> bytová zóna <input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna <input type="checkbox"/> nákupní zóna
Přípojky: veř. / vl.	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn <input type="checkbox"/> telefon	Přípojky: veř. / vl.	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn <input type="checkbox"/> telefon
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input type="checkbox"/> MHD	<input type="checkbox"/> železnice	<input type="checkbox"/> autobus		
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.	<input type="checkbox"/> okrajová část - zástavba RD	<input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř.		
Poloha v obci:					
Přístup k pozemku	<input type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace			

Celkový popis:

Jedná se o podobné pozemky, na kterých se nachází zahrádkářské osady s výstavbou zahrádkářských chatků jednotlivých uživatelů. Pozemky jsou oploceny plotem z pletiva na ocelových sloupcích. Zásobování vodou je řešeno studnami na pozemku, napojení na elektro v této zahrádkářské lokalitě není provedeno. Dle platného ÚP se jedná o plochy zahrádkářských osad.

Silné stránky

Pozemky jsou určeny platným ÚP pro zahrádkářské kolonie

Slabé stránky

Nejsou napojeny na žádné sítě.

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- | | |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí | <input type="checkbox"/> Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí |
| <input type="checkbox"/> Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc) | <input type="checkbox"/> Stav stavby neumožňuje podpis zástavní smlouvy |
| <input type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací | <input type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací |
| <input checked="" type="checkbox"/> Přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace je zajištěn | <input type="checkbox"/> Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace |

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

Nemovitá věc není situována v záplavovém území Nemovitá věc situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení: nejsou

Ostatní rizika: nejsou

B. OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Pozemek p.č. 1453, 1472, 1473, 1474 k.ú. Jaktář

Obsah tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. 1m2 pozemků p.č. 1453, 1472, 1473, 1474 k.ú. Jaktář

C. OCENĚNÍ

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: 1m2 pozemků p.č. 1453, 1472, 1473, 1474 k.ú. Jaktář
Adresa předmětu ocenění: Stará silnice
747 07 Opava
LV: 740
Kraj: Moravskoslezský
Okres: Opava
Obec: Opava
Katastrální území: Jaktář
Počet obyvatel: 57 676

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **1 115,00 Kč/m²**

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území - železniční trať.	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Zahradkářská osada.	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5	III	1,00

tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality

8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel V 1,00
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola) II 1,00

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,060$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,060$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Inženýrské stavby

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,60
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Rezidenční zástavba	I	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Omezené parkovací možnosti	I	-0,02
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = 0,588$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = 0,623$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = 0,623$$

1. Pozemek p.č. 1453, 1472, 1473, 1474 k.ú Jaktář

Jedná se o pozemky, na kterých se nachází zahrádkářské osady s výstavbou zahrádkářských chatků jednotlivých uživatelů. Pozemky jsou oploceny plotem z pletiva na ocelových sloupcích. Zásobování vodou je řešeno studnami na pozemku, napojení na elektro v této zahrádkářské lokalitě

není provedeno. Dle platného ÚP se jedná o plochy zahrádkářských osad.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,060$

Index polohy pozemku $I_P = 0,588$

Jiný pozemek oceněný dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 2 - jiné pozemky - skládky, sportoviště, skladové, manipulační, odstavné, rekreační plochy						
§ 9 odst. 2	1 115,-	0,50	0,588	1,000		327,81
Index trhu I_t je pro tento typ pozemku roven 1.						

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 2	orná půda	1453	1,00	327,81		327,81
Jiný pozemek - celkem			1,00			327,81

Pozemek p.č. 1453, 1472, 1473, 1474 k.ú. Jaktář - zjištěná cena = 327,81 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. 1m² pozemků p.č. 1453, 1472, 1473, 1474 k.ú. Jaktář

Oceňovaná nemovitá věc

Jedná se o pozemky, na kterých se nachází zahrádkářské osady s výstavbou zahrádkářských chatek jednotlivých uživatelů. Pozemky jsou oploceny plotem z pletiva na ocelových sloupcích. Zásobování vodou je řešeno studnami na pozemku, napojení na elektro v této zahrádkářské lokalitě není provedeno. Dle platného ÚP se jedná o plochy zahrádkářských osad.

Plocha pozemku: 1,00 m²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	1, Pozemek zahrádky				
Lokalita:	Ostroj				
Popis:	Zahrádka bez chatky a prakticky bez výsadeb, oplocený pozemek.				
Pozemek:	399,00 m ²				
Použité koeficienty:	Zdroj: Prodek 2016				
K1 Lokalita - Lepší				1,10	
K2 Velikost - Přiměřená				1,00	
K3 Tvar pozemku - Vyhovující				1,00	
K4 Inženýrské sítě - Horší				0,95	
K5 Zdroj nabídky - Prodej				1,00	
K6 Vybavenost - Srovnatelná				1,00	
Cena	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena	

[Kč]	[m ²]	[Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
135 000	399	338	1,05	353

Název:	2, pozemek zahrádky			
Lokalita:	Otická			
Popis:	Pozemek zahrádky s minimálním vybavením. Malá starší chatka.			
Pozemek:	330,00 m ²			
Použité koeficienty:	Zdroj: Prodej 2016			
K1 Lokalita - Horší		0,90		
K2 Velikost - Vyhovující		1,00		
K3 Tvar pozemku - Vyhovující		1,00		
K4 Inženýrské sítě - Horší		0,90		
K5 Zdroj nabídky - Prodej		1,00		
K6 Vybavenost - Horší		0,98		
Cena	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
[Kč]	[m ²]	[Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
158 900	330	482	0,79	383

Název:	3, Pozemek zahrádky			
Lokalita:	Ostroj			
Popis:	Pozemek zahrádky se starší dřevěnou boudou bez dalšího vybavení			
Pozemek:	391,00 m ²			
Použité koeficienty:	Zdroj: Prodej 2017			
K1 Lokalita - Lepší		1,10		
K2 Velikost - Vyhovující		1,00		
K3 Tvar pozemku - Vyhovující		1,00		
K4 Inženýrské sítě - Horší		0,95		
K5 Zdroj nabídky - Prodej		1,00		
K6 Vybavenost - Horší		0,97		
Cena	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
[Kč]	[m ²]	[Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
172 800	391	442	1,01	448

Název:	4, Pozemek zahrádky			
Lokalita:	Otická			
Popis:	Pozemek zahrádky s novější dřevěnou boudou			
Pozemek:	301,00 m ²			
Použité koeficienty:	Zdroj: Prodej 2017			
K1 Lokalita - Horší		0,90		
K2 Velikost - Vyhovující		1,00		
K3 Tvar pozemku - Vyhovující		1,00		
K4 Inženýrské sítě - Horší		0,90		
K5 Zdroj nabídky - Prodej		1,00		
K6 Vybavenost - Horší		0,85		
Cena	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena

[Kč]	[m ²]	[Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
200 000	301	664	0,69	457

Název:	5, Pozemek zahrádky			
Lokalita:	Otická			
Popis:	Pozemek zahrádky se novější dřevěnou chatkou.			
Pozemek:	279,00 m ²			
Použité koeficienty:	Zdroj: Neuvedeno			
K1 Lokalita - Horší		0,90		
K2 Velikost - Vyhovující		1,00		
K3 Tvar pozemku - Vyhovující		1,00		
K4 Inženýrské sítě - Horší		0,90		
K5 Zdroj nabídky - Prodej		1,00		
K6 Vybavenost - Horší		0,90		
Cena	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
[Kč]	[m ²]	[Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
150 000	279	538	0,73	392

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Zahrádkářské osady, které se nachází na oceňovaných pozemcích na ulici Stará silnice se nachází na pozemcích mezi železniční tratí Opava - Krnov a komunikací ulice Stará silnice. Pozemky zahrádek nejsou napojeny na elektro, voda je řešena studnami vybudovanými v průběhu užívání uživateli, nájemci zahrádek. Pozemky jsou porovnávány s konkrétními prodeji konkrétních zahrádek v jiných lokalitách, kde tyto už jsou vlastněny soukromými fyzickými osobami a jsou tyto zahrádky prodávány za tržní ceny. Pro porovnání byly vybírány vzorky spíše s nižší vybaveností vzhledem k tomu, že oceňovány jsou pozemky bez vlivu staveb a vybavení vybudovaných jinými vlastníky. Různost vybavení je zohledněna v koeficientu vybavenost. Možnosti napojení na sítě jsou zohledněny v koeficientu inženýrské sítě. Minimální cena 1m² je 353,- Kč, maximální 457,- Kč, průměrná 407,- Kč. Odhadovaná cena 1m² těchto pozemků se dle názoru znalce nachází pod průměrem srovnávaných pozemků. Je odhadnuta ve výši 370,- Kč/m².

Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku	
Minimální jednotková porovnávací cena	353 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	407 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	457 Kč/m ²
Stanovená jednotková cena oceňované nemovité věci	370 Kč/m²
Výměra pozemku	1,00m ³
Výsledná porovnávací hodnota	370 Kč

D. REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Pozemek p.č. 1453, 1472, 1473, 1474 k.ú Jaktar	327,80 Kč
---	-----------

Výsledná cena - celkem: **327,80 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **330,- Kč**

slovy: Třistatřicet Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. 1m² pozemků p.č. 1453, 1472, 1473, 1474 k.ú. Jaktář

370,- Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

330 Kč/m²

slovy: Třistatřicet Kč

Porovnávací hodnota

370 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro porovnání oceňovaných pozemků bylo možno dohledat dostatečný počet realizovaných prodejů pozemků se stejným využitím. Obvyklá cena byla odhadnuta v oblasti hodnoty porovnávací.
Oceňované pozemky

Obvyklá cena

370 Kč/m²

slovy: Třistasedmdesát Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.7.9

Závěr

Administrativní cena 1m² pozemku p.č. 1453, 1472, 1473, 1474 k.ú. Jaktář zjištěná ke dni odhadu:

330,-Kč

slovy: třistatřicet,- Kč

Obvyklá cena (tržní hodnota) 1m² pozemku p.č. 1453, 1472, 1473, 1474 k.ú. Jaktář ke dni odhadu:

370,- Kč

slovy: třistasedmdesát,- Kč

V Opavě 30.7.2017

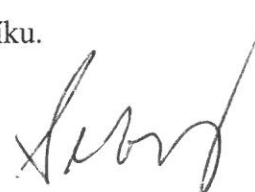
Ing. Lumír Šebrle
U Švédské kaple 45
747 05 Opava
telefon: 734 462 558
e-mail: lumir.sebrle@seznam.cz



Znalecká doložka:	Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 29.3.2010 č.j. Spr 950/2010 pro základní obor ekonomika pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.
--------------------------	---

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 357-28/2017 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 357-28/2017.



E. SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Snímek katastrální mapy	1
Výpis z katastru nemovitostí L.V. 740	2
Výřez mapy z platného ÚP	1
Výřez mapy z budoucího ÚP	1
Fotodokumentace	1

